Rhein-Neckar-Kreis

Fragen und Antworten zum freiwilligen Landtausch (FLT)

Wer kann an einem FLT teilnehmen?

Alle Eigentümer von ländlichen Grundstücken, wie z. B. Landwirte, Winzer, Waldbesitzer oder Gemeinden, aber auch Privateigentümer, selbst wenn sie ihre Grundstücke verpachtet haben.

Was sollte vor der Antragstellung geklärt werden?

Vor Antragstellung sollten insbesondere die gewünschte Grundstückszuordnung, mögliche Geldleistungen, Pachtverhältnisse, bestehende Rechte und Belastungen sowie die künftige Nutzung der Grundstücke zwischen allen Beteiligten abgestimmt werden.

Wie werden die Tauschgrundstücke bewertet?

Über die Bewertung der Tauschgrundstücke einigen sich die Tauschpartner untereinander. Als Orientierung dient meist der Bodenrichtwert. Für wertgebende Grundstücksbestandteile wie z. B. Holzbestand oder Reben können Sachverständige hinzugezogen werden.

Wer stellt den Antrag auf Durchführung eines FLT?

Der Antrag sollte von allen betroffenen Eigentümern gemeinsam erstellt sowie unterschrieben sein und folgende Angaben enthalten:

- Tauschpartner: Name, Anschrift und Geburtsdatum der Eigentümer
- Tauschgrundstücke mit Angabe von Flurstück Nr. und Gemarkung
  (Wer bringt was ein? Wer bekommt was?)
- Aktuelle Nutzungsart der Grundstücke (z. B. Acker oder Wald)
- Höhe des Geldausgleichs für möglichen Wertunterschied der Grundstücke
- Bei landwirtschaftlichen Betrieben: Hofstelle (Flurstück Nr.)

Das Amt für Flurneuordnung berät die Tauschpartner bereits vor der Antragstellung gerne.

Wie wird das Verfahren eingeleitet?

Nach Eingang des Antrags prüft das Amt für Flurneuordnung zunächst die rechtlichen Voraussetzungen, die Eigentumsverhältnisse, die Grundstücksbelastungen sowie den vorgesehenen Tausch. Sind die Voraussetzungen erfüllt, kann das Verfahren angeordnet und weiterbearbeitet werden.

Welche rechtlichen Voraussetzungen muss ein FLT erfüllen?

Der freiwillige Landtausch muss der Verbesserung der Agrarstruktur oder der Verwirklichung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen. Außerdem müssen die Tauschpartner dem Verfahren und dem vorgesehenen Tauschplan zustimmen.

Kann ein beantragter FLT vom Amt für Flurneuordnung abgelehnt werden?

Ja, wenn sich für keinen Tauschpartner ein agrarstruktureller Vorteil ergibt und der Tausch nicht Zwecken des Naturschutzes entspricht, muss der beantragte FLT abgelehnt werden. Darüber hinaus können Belastungen gegen die Durchführung eines FLT sprechen.

Was ist ein agrarstruktureller Vorteil?

Ein agrarstruktureller Vorteil liegt beispielsweise vor, wenn verstreut liegende Grundstücke zusammengelegt, ungünstige Grundstücksformen verbessert, Bewirtschaftungswege verkürzt oder die Zufahrt und Bewirtschaftung erleichtert werden.

Müssen die Tauschgrundstücke unmittelbar aneinandergrenzen?

Nein. Die Grundstücke müssen nicht zwingend unmittelbar nebeneinanderliegen. Entscheidend ist, dass der Tausch insgesamt einen zulässigen agrarstrukturellen oder naturschutzfachlichen Zweck erfüllt.

Dürfen Tauschgrundstücke belastet sein, etwa mit Grundpfandrechten?

Da möglichst gleichwertige Grundstücke getauscht werden, können bestehende Grundschulden oder Hypotheken meist auf die neuen Flurstücke übertragen werden. Entsprechende Regelungen werden im Tauschplan getroffen und ins Grundbuch übernommen. Wenn eine wertgleiche Übertragung nicht möglich ist, muss der beantragte FLT abgelehnt oder der Rechtsinhaber vorher um Pfandfreigabe gebeten werden.

Was passiert mit bestehenden Dienstbarkeiten wie Leitungs- oder Wegerechten?

Solche örtlich gebundenen Lasten verbleiben auf den betreffenden Grundstücken und sind von den neuen Eigentümern zu übernehmen. In seltenen Fällen, z. B. wenn dienendes und herrschendes Grundstück vereinigt werden, können solche Lasten durch den FLT entbehrlich werden. Sie werden dann im Zuge der Grundbuchberichtigung gelöscht.

Wie werden bestehende Pachtverhältnisse berücksichtigt?

Pacht folgt dem Eigentum. Da möglichst gleichwertige Grundstücke getauscht werden, macht dies in der Regel keine Probleme. Eine Übergangsfrist wird mit den Pächtern vereinbart und in den Tauschplan aufgenommen. Es können aber auch Pachtverträge mit den neuen Eigentümern abgeschlossen werden. Entsprechende Regelungen können in den Tauschplan aufgenommen werden.

Kann ein Tauschpartner ganz auf seine Grundstücke verzichten?

Nein, jeder Tauschpartner muss mindestens ein Grundstück bekommen. Schenkung oder Verkauf ist im freiwilligen Landtausch nicht zulässig. Wertunterschiede können jedoch in Geld ausgeglichen werden – allerdings nur bis maximal zur Hälfte des eingeworfenen Grundstückswertes.

Wie viele Grundstücke können in einem FLT behandelt werden?

Hierzu gibt es keine rechtlich gültige Obergrenze. Es wurden schon FLT mit mehr als 100 Grundstücken durchgeführt. Allerdings muss der Tausch insgesamt die rechtlichen Voraussetzungen erfüllen.

Können mehr als zwei Tauschpartner Grundstücke in einem FLT tauschen?

Ja, auch hier gibt es keine rechtliche Obergrenze. Aus praktischen Gründen (z. B. gemeinsamer Unterschriftstermin) liegt die Grenze aber bei etwa zehn Tauschpartnern. Bei mehr als zwei Tauschpartnern können sich ganz neue Möglichkeiten eröffnen, wie z. B. ein ‚Ringtausch‘.

Können Flurstücke in einem FLT zerlegt werden?

Wenn durch Zerlegung eines einzelnen Flurstücks ein besseres Ergebnis zustande kommt oder ein FLT überhaupt erst möglich wird, ist dies zulässig. In der Regel werden aber ganze Flurstücke getauscht; so ist der Tausch auch schneller durchführbar.

Wer trägt die Kosten für den FLT?

Die Verfahrenskosten trägt das Land Baden-Württemberg, hierunter fallen auch ausnahmsweise erforderliche Vermessungskosten. Auf die Tauschpartner kommen daher in aller Regel keine Kosten zu. Auch die Übernahme in Grundbuch und Liegenschaftskataster ist gebührenfrei. Falls jedoch neue Flurstücksgrenzen abgemarkt werden sollen, haben die Tauschpartner die Kosten der Abmarkung zu tragen.

Wann wird der Eigentumsübergang wirksam?

Der Eigentumsübergang richtet sich nach dem im Tauschplan festgelegten Zeitpunkt. Nach dessen Ausführung werden die Änderungen in Grundbuch und Liegenschaftskataster übernommen. In der Regel wird als Zeitpunkt des Eigentumsüberganges der Tag der Unterzeichnung festgelegt.

Ist ein Notartermin zur Beurkundung erforderlich?

Nein, beim FLT handelt es sich um ein behördlich geleitetes Bodenordnungsverfahren. Alle notwendigen Erklärungen werden von den Tauschpartnern und Rechtsinhabern gegenüber dem Amt für Flurneuordnung abgegeben.

Fällt Grunderwerbsteuer an?

Bei einem wertgleichen freiwilligen Landtausch fällt keine Grunderwerbsteuer an. Falls jedoch wegen des Wertunterschieds der Tauschgrundstücke ein Geldausgleich vereinbart wird, kann hierfür Grunderwerbsteuer anfallen sofern dieser Betrag über 2.500 Euro liegt.

Welche Behörden werden bei der Durchführung eines FLT beteiligt?

Das Amt für Flurneuordnung leitet das Verfahren und führt erforderliche Erhebungen im Grundbuch und im Liegenschaftskataster durch. Nach Unterzeichnung des Tauschplans werden Grundbuchamt und Vermessungsamt ersucht, das Ergebnis des Tauschs in ihre Verzeichnisse zu übernehmen. Das Finanzamt muss vor der Eintragung ins Grundbuch die steuerliche Unbedenklichkeit bescheinigen und bekommt deshalb einen Auszug des Tauschplans.

Kann die Beteiligung weiterer Behörden erforderlich sein?

Wenn bei einem beantragten Tausch der agrarstrukturelle Vorteil nicht offenkundig ist, kann das Amt für Flurneuordnung eine Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes oder des Forstamtes einholen. Wenn ein Tausch für Zwecke des Naturschutzes beantragt ist, wird die Naturschutzbehörde um Stellungnahme gebeten.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Amt für Flurneuordnung
74889 Sinsheim, Muthstraße 4
Telefon 06221-522-5400
E-Mail: flurneuordnungsamt@rhein-neckar-kreis.de